

Vlabinvest

Betaalbaar wonen in de Vlaamse rand



Jaarverslag 2010



Koloniënstraat 40

1000 Brussel

T 02/505 45 00

F 02/505 44 99

www.vlabinvest.be
vlabinvest@vmsw.be

Woord vooraf

Met de aanvullende regeringsverklaring van 18 mei 2005 ontstond voor Vlabinvest een nieuwe dynamiek. De werkingsmogelijkheden werden stelselmatig uitgebreid, elk daaropvolgend jaar werd een mijlpaal. In 2005 kreeg Vlabinvest 25 miljoen extra middelen, 2006 betekende de uitbreiding van het werkgebied, 2007 bracht de stroomlijning van subsidies i.f.v. de samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen en in 2008 werd Vlabinvest begunstigde van het voorkeepsrecht.

Dergelijke groei kwam vanzelfsprekend ook tot uiting in de uitgaven van Vlabinvest. De inkomsten vloeiden echter met enige vertraging en gespreid door de tijd terug. Zowel de financiering van nieuwe woningen als de grondaankopen namen gestaag toe, maar Vlabinvest werd slachtoffer van zijn eigen succes en van de noodzakelijke besparingen door de bankencrisis. Vlabinvest werd bijgevolg medio 2009 onverwachts geconfronteerd met een verstrekende budgettaire krapte.

Volgens de beleidsnota's en regeringsverklaring was betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de rand rond Brussel een absolute prioriteit. Er was ook sprake van bijkomende middelen voor Vlabinvest om een strategische grondvoorraad aan te leggen.

Die beleidskeuzes werden echter sterk gehinderd door de vereiste crisismaatregelen en besparingen. De mogelijke bestedingen voor grondaankopen werden getopt op een niveau dat ver beneden de verwachtingen lag, zelfs ruim onder de noodzakelijke middelen om de gedetecteerde opportuniteiten te verwerven.

De effectieve verwerving van onderhandelde aankopen moest dus uitgesteld worden. Sommige verkopende partijen wachtten eind 2010 nog op hun vergoeding, andere potentiële verkopers haakten af. De uitoefening van het voorkeepsrecht werd herleid tot een louter theoretische mogelijkheid wegens gebrek aan middelen.

De regeringsverklaring voorzag ook in een heroriëntatie in de zes faciliteitengemeenten. Daar zouden de inspanningen van Vlabinvest mogelijk verlegd worden naar de aankoop en renovatie van bestaande woningen. Het spreekt voor zich dat dit uitgesloten is zolang de financiering voor het bestaande Vlabinvest-programma niet duurzaam vastligt.

Vlabinvest heeft sinds midden 2009 noodgedwongen zijn traditionele koers verlaten, totdat er duidelijkheid is rond de toekomstige mogelijkheden. Heel het jaar 2010 is die onduidelijkheid blijven aanhouden. Maar er is verbetering op komst. De principiële beslissing van de Vlaamse Regering van 21 januari 2011 om de VMSW te gelasten met het beheer van een grondverwervingsfonds dat voor 10 miljoen euro zou kunnen worden aangewend voor Vlabinvest-verwervingen wettigt dat optimisme. Meer nog, de raad van bestuur van de VMSW besliste daar al op te anticiperen en ging met eigen middelen over tot de effectieve verwerving van woonuitbreidingsgebied 'Vier Huizekens' in Kortenberg, waarop een gemengd woonproject wordt ontwikkeld.

Via samenwerking met de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen kon in 2010 toch een aantal gemengde bouwwerven worden opgestart, onder meer in Grimbergen, Drogenbos, Vilvoorde, Wezembeek-Oppeem, Kapelle-op-den-Bos en Sint-Pieters-Leeuw.

Hubert Lyben
Leidend ambtenaar

Inhoudsopgave

Woord vooraf	1
Inhoudsopgave	2
Operationeel en reglementair kader	3
Juridisch kader	3
Projectbeheerder	4
Stuurgroep	5
Adviescomité	5
Werking	7
Verwerving van gronden en panden	10
Samenwerking met Vlabinvest	12
Contacten en samenwerking met lokale besturen	12
Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers	12
Projecten	13
Algemeen	13
In uitvoering	16
In de pijplijn	19
Tot op heden gerealiseerde projecten	20
Financiële situatie van het investeringsfonds	21
Evolutie financiële situatie boekjaar 2010	21
Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst	22

Operationeel en reglementair kader

Juridisch kader

Het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, kortweg Vlabinvest, werd opgericht bij decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992. In de begroting werd een bedrag van 24,8 miljoen euro vastgelegd voor Vlabinvest-projecten.

Op 10 november 1993 keurde de Vlaamse Regering, na een planologisch, juridisch, socio-economisch en financieel onderzoek en met de nodige aanpassingen, het operationele plan Vlabinvest goed. Dit resulteerde in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter.

Dat besluit regelt het beheer van Vlabinvest en de voorwaarden inzake woonprojecten met een sociaal karakter. Dat besluit werd gewijzigd door de besluiten van 13 december 1995, 26 juni 1996, 6 oktober 1998, 28 januari 2000 en 21 april 2006.

Deze wijzigingen hadden onder meer betrekking op de benoeming van de leidend ambtenaar, het aantal mogelijke initiatiefnemers, de maximale inkomensgrenzen van de kandidaat-huurders en kandidaat-kopers en de omschrijving van het Vlabinvest-gebied.

Via aanpassingen aan het oprichtingsdecreet be-

schikt Vlabinvest sinds 22 december 1995 over de bevoegdheid tot onteigening, na machtiging van de Vlaamse Regering.

Het decreet van 20 december 1996 voegde Vlabinvest toe aan de lijst van begunstigden voor een sociaal grondbeleid en legde de erfpachtcijns, verschuldigd bij het sluiten van erfpachtovereenkomsten, vast op 1% van de venale waarde van de grond.

Krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 21 april 2006 is het werkgebied van Vlabinvest uitgebreid sinds 1 juli 2006. Het verruimde werkgebied strekt zich uit over het gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Tervuren, Bertem, Huldenberg en Kortenberg, die gelegen zijn in het arrondissement Leuven. Samen met bijkomende werkingsmiddelen en het voorkeepsrecht was dit één van de punten van de aanvullende regeerverklaring van 18 mei 2005 met betrekking tot Vlabinvest.

Vlabinvest is een Vlaamse Openbare Instelling van categorie A met aparte rechtspersoonlijkheid. In het zogenaamde domeinbesluit, besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid (B.S. 22/08/2006), is de mogelijkheid ingeschreven om de VMSW, Vlaamse

Maatschappij voor Sociaal Wonen, als rechtsopvolger van Vlabinvest aan te duiden.

Van deze mogelijkheid is echter geen gebruik gemaakt zodat Vlabinvest als een aparte Vlaamse openbare instelling blijft bestaan, onafhankelijk van de VMSW. Niettemin bestaat er een zekere band tussen deze twee agentschappen.

Projectbeheerder

Voor de administratieve en praktische afhandeling van de dossiers doet Vlabinvest een beroep op een projectbeheerder.

Sinds 1 februari 2000 is de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), thans het extern verzelfstandigde agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), vorm gegeven als naamloze vennootschap naar publiek recht, aangeduid als projectbeheerder op basis van een dienstenovereenkomsten met Vlabinvest.

Bij de verdere ontwikkeling van het Vlabinvest-programma bleek immers dat de VMSW en erkende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) in tal van dossiers een steeds meer bepalende rol gingen spelen. Deze maatschappijen beschikken verder ook over de knowhow (lokaal en sectorieel), het personeel en de logistiek die dergelijke huisvestingsinitiatieven vereisen. Bovendien passen zowel de voorwaarden voor particulieren om van Vlabinvest-voordelen te kunnen genieten (inkomens- en eigendomsvoorwaarden) als de aard van de activiteiten (oprichting, verhuur en verkoop van woningen), volledig in en zijn zij complementair aan het takenpakket van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Via een dienstenovereenkomst gesloten tussen Vlabinvest en de VMSW wordt de administratieve ondersteuning van Vlabinvest geregeld. De huidige dienstenovereenkomst, d.d. 19 juli 2006, is voor onbepaalde duur verlengd.

De noodzakelijke omkadering ter uitvoering van de taken bepaald in de dienstenovereenkomst wordt daarbij vastgelegd op 3 voltijdse equivalenten (VTE). Dit wordt ingevuld door 2 VTE (een jurist en een vastgoeddeskundige), nominatief en exclusief aan Vlabinvest toegewezen personeelsleden, en door diverse prestaties ingeschat op 1 VTE. Die diverse prestaties worden momenteel voor ½ VTE ingevuld voor de financiële en boekhoudkundige opvolging en voor ½ VTE ingevuld door prestaties van de sectorarchitecten van de VMSW.

Gezien de groei die Vlabinvest maakte, stemde de minister bevoegd voor wonen en die voor ambtenarenzaken in 2009 in met de contractuele werking, door VMSW maar ten behoeve van Vlabinvest, van 1 VTE, niveau A, te financieren op basis van de uitgekeerde vergoeding in het kader van de decretaal verankerde dienstenovereenkomst.

Bijgevolg vormden in 2010 Bart Vranken, Karl Debaere en Tina Daem het vaste Vlabinvest-team. Occasioneel worden ook andere statutaire en contractuele personeelsleden van de VMSW, binnen hun vakgebied, betrokken bij specifieke taken voor Vlabinvest.

Leidend ambtenaar Hubert Lyben, tegelijk gedelegeerd bestuurder van de VMSW, staat in voor het dagelijkse beheer van Vlabinvest en de algemene leiding van de uitvoering van het Vlabinvest-programma, goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Stuurgroep

Een stuurgroep begeleidt de leidend ambtenaar bij de uitvoering van zijn taak. Het doel van deze stuurgroep is vijfvoudig:

- het bewaken van de inhoudelijke doelstellingen van Vlabinvest,
- het oriënteren van de projecten volgens de behoefteontwikkeling,
- het stimuleren van projecten,
- het evalueren van de resultaten en
- tot slot het waken over een goede geografische spreiding.

De stuurgroep beperkt zich tot de politieke aspecten bij het sturen van Vlabinvest. De ambtelijke instanties staan in voor de uitvoering van de (studie)opdrachten en de voorbereiding van de vergadering van de stuurgroep, zonder erin te zettelen. Aan de stuurgroep nemen naast vertegenwoordigers van de Vlaamse minister-president, de minister bevoegd voor financiën en begroting, de minister bevoegd voor de Vlaamse rand en de minister bevoegd voor wonen, ook nog vertegenwoordigers van Vlabinvest deel.

Net zoals de voorgaande jaren is de stuurgroep in 2010 slechts eenmaal samengekomen, op 20 juli

2010. Er werd duiding gegeven bij de lopende en de toekomstige aankopen en projecten alsook de meerjarenplanning.

Adviescomité

Bij ministerieel besluit van 26 juni 1996 werd in uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 overgegaan tot de oprichting van een Adviescomité ter advisering van de leidend ambtenaar inzake de toewijzingen van de woonprojecten met sociaal karakter. Dit ministerieel besluit werd vervangen door het ministerieel besluit van 1 maart 2004.

Het adviescomité heeft tot doel de objectiviteit van de toewijzingen te garanderen en erop toe te zien dat de informatie van de kandidaturen met betrekking tot de toewijzingscriteria volledig en correct is. De leidend ambtenaar kan enkel afwijken van het advies bij gemotiveerde beslissing.

Momenteel vergadert het adviescomité op maandelijks basis om een vlotte behandeling van de kandidatendossiers te verzekeren.

Het adviescomité is samengesteld uit twee vertegenwoordigers van Vlabinvest, twee vertegen-

Het adviescomité van Vlabinvest bestaat sinds 9 december 2008 uit de volgende personen:

Vertegenwoordiger van	Effectieve leden	Plaatsvervangers
Vlabinvest	Jean Stukkens	Annegreet Borrenbergen
	Bart Vranken	Karl Debaere
IVA Wonen-Vlaanderen	Liliane Heremans	Johan Baeten
	Walter De Graeve (secretaris)	Dorien Van Cauwenberge
Initiatiefnemers	Karel Janssens	Kathleen Verhoeven
	Anne Van Nieuwenhove	Karel Gutschoven

Mevrouw Borrenbergen heeft in de loop van 2010 de Vlaamse overheid verlaten zodat zij voortaan niet meer als plaatsvervanger kan optreden.

woordigers van de Vlaamse Gemeenschap en twee vertegenwoordigers van de initiatiefnemers. Deze vertegenwoordigers, net zoals hun plaatsvervangers, worden aangesteld voor een termijn van vier jaar.

Het ministerieel besluit van 9 december 2008 herschikte het adviescomité.

De nieuwe samenstelling van het adviescomité drong zich op na de hervorming van het Vlaamse

overheidslandschap ten gevolge van het decreet Bestuurlijk Beleid en doordat er bij de initiatiefnemers personeelwissels hadden plaatsgevonden. Tezelfdertijd was dit de aanleiding om gevolg te geven aan het decreet van 13 juni 2007 houdende bevordering van een meer evenwichtige participatie van mannen en vrouwen in advies- en bestuursorganen van de Vlaamse overheid. Hierdoor mogen maximaal twee derde van de leden van de Vlaamse advies- en bestuursorganen van hetzelfde geslacht zijn.

Werking

Vlabinvest heeft een driedelige doelstelling. Voor- eerst wenst de Vlaamse Regering via de **sociale opdracht** van Vlabinvest, aan personen met een klein tot middelgroot inkomen een betaalbare en degelijke woning aan te bieden in het betrokken gebied. Deze personen mogen geen onroerend goed in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Bij voorkeur hebben ze ook een aantoonbare maatschappelijke, economische, culturele en/of sociale band met het gebied. Vlabinvest probeert hiermee het verdringingseffect dat heerst in de Vlaamse rand rond Brussel te verzachten. Tegelijk probeert Vlabinvest zo ook bij te dragen aan het **behoud van het Vlaamse karakter** van de rand rond Brussel. En ten slotte ontwikkelt Vlabinvest zijn activiteiten binnen de **beleidsopties op vlak van huisvesting en ruimtelijke ordening** die de Vlaamse Regering neemt.

Met Vlabinvest wil de Vlaamse Regering aanvullende maatregelen nemen in het kader van betaalbare woonmogelijkheden voor de plaatselijke bevolking in de Vlaamse rand rond Brussel. Net zoals andere grootstedelijke randgebieden wordt de rand rond Brussel immers geconfronteerd met een 'stadsvlucht'.

De gevolgen van de sociale verdringing in de rand rond Brussel zijn echter intenser dan elders in Vlaanderen. De nabijheid van Brussel zie je immers rechtstreeks vertaald in de hoogte van woonprijzen. Hoe dichterbij Brussel, hoe duurder. Als er in de gemeente vlotte verbindingen met de hoofdstad bestaan, zie je de woonprijzen jaar na jaar klimmen. De bereikbaarheid van Brussel

speelt een rol en vanzelfsprekend het meest in de Vlaamse rand rond Brussel. De sociale verdringing komt onder meer door de aanwezigheid van een groot aantal Europese functionarissen, internationale ambtenaren, hoofdkwartieren van internationale bedrijven en grootschalige bouwpromotoren. Zij hebben concurrentiële voordelen bij het spel van vraag en aanbod op de woningmarkt, waar een doorsnee burger niet over beschikt. Bovendien is het aanbod aan woongelegenheden in verhouding tot de vraag zeer schaars, wat aanzienlijke stijgingen van de woning- en grondprijzen met zich meebrengt.

Hiermee draagt Vlabinvest zijn steentje bij tot het vormgeven van het woon- en ruimtebeleid in de Vlaamse rand rond Brussel.

Bij decreet van 25 juni 1992 werd Vlabinvest dan ook met volgende taken belast: het voeren van een grondbeleid, het realiseren van woonprojecten met een sociaal karakter en het uitbouwen van voorzieningen die noodzakelijk worden geacht om het Vlaamse karakter en een hoogwaardige woonkwaliteit in Vlaams-Brabant te behouden of te bevorderen.

Om zijn doel te realiseren, werd in de begroting van 1992 een bedrag van 24.789.352,47 euro gereserveerd. Op 22 juni 2005 kwam hier een vastleggingsmachtiging ten belope van 25.000.000 euro bij. Jaarlijks ontvangt Vlabinvest ook een dotatie van 4.048.000 euro.

Het werkgebied van Vlabinvest omvatte oor-

spronkelijk de zes faciliteitengemeenten (Drogenbos, Kraainem, Linkebeek, Sint-Genesius-Rode, Wemmel en Wezembeek-Oppem) en de gemeenten Hoeilaart, Overijse en Tervuren.

Sinds 1 juli 2006 is het werkgebied uitgebreid naar 39 gemeenten. Het werkgebied beslaat het gehele arrondissement Halle-Vilvoorde alsook de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, die in het arrondissement Leuven liggen. Zoals al eerder aangeduid, komt dat neer op een verviervoudiging wat het aantal gemeenten betreft. Het aantal inwoners is vervijfvoudigd en in oppervlakte is er sprake van een verzevenvoudiging.

Vlabinvest kan voor het vervullen van zijn taken onroerende goederen verwerven, vervreemden of er zakelijke rechten op vestigen. Het kan eveneens tot onteigening ten algemene nutte overgaan, na machtiging van de Vlaamse Regering.

Vlabinvest kan zelf als bouwheer optreden of kan activiteiten van andere initiatiefnemers die beantwoorden aan de doelstellingen van Vlabinvest financieren. De mogelijke initiatiefnemers zijn de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen, elke gemeente gelegen binnen het werkgebied van Vlabinvest, elke intercommunale vereniging actief in een gemeente binnen het werkgebied van Vlabinvest, het Vlaams Woningfonds en de provincie Vlaams-Brabant.

In de praktijk verwerft Vlabinvest gronden of financiert het de verwerving door een partner die later zal optreden als bouwheer. En het ontwikkelt projecten, al dan niet in samenwerking met andere initiatiefnemers. Dat alles gebeurt met het oog op het beschikbaar stellen van woongelegenheden aan particuliere kandidaat-huurders en -kopers.

In het werkjaar 2010 is Vlabinvest van koers moeten veranderen en heeft het niet verder kunnen inzetten op doorgedreven grondaankopen. De bedoeling blijft wel om naast onmiddellijk te ontwikkelen gronden ook meer strategische percelen te verwerven. Op die manier blijft Vlabinvest de realisatie van toekomstige woonprojecten met sociaal karakter garanderen. Het uitblijven van de vereiste financiering heeft deze ambities echter een (voorlopige) halt toegeroepen.

Om de lasten en engagementen te verdelen, kan Vlabinvest er eveneens voor opteren om de grondaankoop door een SHM te financieren. Vanuit het ESR-perspectief heeft dit enkele voordelen. Dit heeft echter ook enkele inherente nadelen. Zo gaat het ten koste van het rollend karakter van Vlabinvest en ontnemt ook in grote mate de investeringsautonomie van het investeringsfonds. Voor een SHM heeft dat voor gevolg dat een SHM enerzijds haar bestaande patrimonium kan herwaarderen maar tegelijkertijd haar positie op de vastgoedmarkt kan vrijwaren via de opbouw van een grondvoorraad met het oog op toekomstige woonprojecten met sociaal karakter. Zonder een zekere voorraad aan (on)bebouwde percelen is het immers onbegonnen werk om het eindproduct 'betaalbare woningen' te kunnen afleveren. Voor grotere en dus ook meestal gunstigere verwervingen biedt dit systeem echter geen oplossing. Op die manier blijven de meest efficiënte grondinvestering buiten het schot van het Vlaamse Woonbeleid.

Op gronden in eigendom van Vlabinvest wordt gewerkt via de erfpachtformule, tenzij het om koopwoningen gaat. Bij koopwoningen krijgt de bouwheer (SHM, intercommunale, ...) een opstalrecht. Daarna wordt de woning samen met de grond overgedragen aan de koper. Bij huurwoningen geeft Vlabinvest een opstal- of erfpacht van

lange duur aan de bouwheer (SHM, intercommunale, ...), die op zijn beurt de woning of het appartement verhuurt.

Op die manier bevordert Vlabinvest ook de bouw van woningen van andere woonactoren, bijvoorbeeld sociale woningen. Naast de Vlabinvest-woningen die 100% gefinancierd worden door Vlabinvest, is er op die manier ook ruimte voor bijvoorbeeld sociale woningen op een grond in eigendom van Vlabinvest.

Verwerving van gronden en panden

Net zoals voorheen zoekt Vlabinvest ook binnen het verruimde werkgebied doelgericht naar onbebouwde of bebouwde percelen om er in samenwerking met zijn partners een huisvestingsproject te realiseren.

De uitbreiding van het werkgebied heeft voor gevolg dat de werkdruk om de prospectie op dezelfde manier uit te voeren als in het verleden is toegenomen. De oppervlakte die door één persoon dient te worden geprospecteerd, is immers verzevenvoudigd.

Het relatieve belang van de intense samenwerking die Vlabinvest reeds eerder had met zijn initiatiefnemers, is daardoor nog gegroeid.

De vele overlegvergaderingen in samenwerking met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant, hebben de meeste gemeentebesturen overtuigd van de rol die Vlabinvest kan spelen binnen het gemeentelijke huisvestingsbeleid. Mede hierdoor wordt Vlabinvest meer en meer door de gemeenten aangesproken om een samenwerking aan te gaan.

Op basis van deze versterkte samenwerking heeft Vlabinvest een vijfjareninvesteringsplan opgemaakt waarbij zowel de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen als Vlabinvest of de gemeente gronden inbrengen om huisvestingsprojecten te realiseren. Een overzicht en bespreking vindt u terug onder de rubriek "Projecten".

Deze inbreng van gronden kan op diverse wijzen

gebeuren, via kredietverlening door Vlabinvest of door gebruik van rechten van "erfpacht" of "opstal".

De selectie van deze gronden of panden neemt Vlabinvest op zich, in samenwerking met zijn initiatiefnemers. De eerste selectie gebeurt op basis van diverse criteria zoals bestemming volgens het gewestplan, ligging, oppervlakte, prijs, aard van het onroerend goed, ...

Vervolgens worden de geselecteerde dossiers onderzocht naar de aard van bebouwing die erop kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt in eerste instantie de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst (op lokaal niveau) en het Agentschap Ruimte & Erfgoed-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant (op provinciaal niveau), om advies gevraagd.

Indien uit die gesprekken en adviezen blijkt dat het project kans op slagen heeft, worden met de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij afspraken gemaakt inzake de samenwerking. Daarbij wordt bijzondere aandacht gevestigd op timing, taakverdeling en onderlinge communicatie.

Pas indien de opportuniteit grondig is onderzocht, alle afspraken zijn gemaakt, te verwachten valt dat alles binnen de kostprijsnormen gerealiseerd kan worden en de financiering rond is, wordt er overgegaan tot de aankoop van het onroerend goed.

Deze vorm van werken maakt het mogelijk om met de diverse initiatiefnemers ervaringen uit te wisselen, terreinervaring op te doen, het grondaanbod in Vlaams-Brabant in kaart te brengen en de partners

zoveel mogelijk te ondersteunen bij de uitvoering van hun taken.

Tijdens het werkjaar 2010 slaagde Vlabinvest er niet meer in om een beroep te doen op het recht van voorkoop. De financiële middelen daarvoor ontbraken omdat in de begroting daartoe geen ruimte was gelaten.

In 2010 gebeurde slechts één aankoop goed voor een bedrag van 1.127.186 euro. Zelfs dit had veel voeten in de aarde omdat de begroting initieel slechts 1.042.000 euro voor grondaankopen wilde voorzien. Andere grondaankopen waren dus zeker uit den boze doordat minister Muyters, bevoegd voor begroting, daarmee niet wilde instemmen.

Om een Vlaams woonbeleid in de rand rond Brussel voor de toekomst te garanderen, dient er een oplossing gevonden te worden voor dit structureel probleem. Een structurele onderinvestering in grondaankopen vertaalt zich op termijn ontegensprekelijk in een lagere productie van bijkomende woonegelegenheden. De 2020-doelstellingen beogen juist het tegenovergestelde.

Samenwerking met Vlabinvest

Contacten en samenwerking met lokale besturen

Vlabinvest streeft naar een optimale samenwerking met het lokale niveau bij het zoeken naar, het plannen van en het uitvoeren van woonprojecten. Dat gebeurt in nauw overleg met het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant. In een gezamenlijk optreden werden gesprekken gevoerd met diverse gemeentebesturen, om de doelstellingen van Vlabinvest in herinnering te brengen en mogelijke opportuniteiten te bespreken.

Zo leidt de samenwerking met gemeentebesturen tot de realisatie van huisvestingsprojecten binnen de dorpskern en worden nieuwe mogelijkheden onderzocht door geregeld overlegvergaderingen te houden.

In de faciliteitengemeenten is de samenwerking met de lokale overheid zeker niet vanzelfsprekend. Bijgevolg laat Vlabinvest de contacten verlopen via de samenwerkende initiatiefnemers en via rechtstreekse contacten op het terrein.

Contacten en samenwerking met de initiatiefnemers

Doorheen de jaren zijn samenwerkingsverbanden met diverse partners opgezet zodat alle lopende projecten in een geest van positieve samenwerking worden uitgevoerd. Hierdoor kunnen de initiatiefnemers genieten van een financieel voordeel door leningsovereenkomsten af te sluiten met Vlabinvest aan een interestvoet van 3%, die zij anders op de private markt duurder zouden betalen. Door de nauwe betrokkenheid van Vlabinvest bij het realisatiegebeuren kan desgewenst op het juiste ogenblik ingegrepen worden.

Uit praktijkervaring is gebleken dat dit de beste opstelling is die Vlabinvest tot heden heeft aangenomen ten opzichte van haar partners. Op deze wijze wordt een wederzijds respect opgebouwd dat als stevige basis van de samenwerking, diverse projecten mogelijk maakt binnen het werkgebied van Vlabinvest.

Vlabinvest wenst binnen zijn werkgebied de gezamenlijke aanpak met zijn initiatiefnemers te veralgemenen door middel van het afsluiten van intentie- en samenwerkingsakkoorden. Gelet op de specifieke situatie binnen de faciliteitengemeenten, blijft het echter steeds een optie dat Vlabinvest daar nog autonoom optreedt.

Projecten

Algemeen

Eind 2010 heeft Vlabinvest in totaal 435 woonegelegenheden gerealiseerd in gemengde huisvestingsprojecten waarbij de binding met het Vlabinvest-gebied een rol speelt bij toewijzing. Dit is een toename van 54 eenheden in één jaar. Deze woonprojecten met sociaal karakter tellen in totaal 201 Vlabinvest-appartementen en 109 Vlabinvest-woningen. Binnen diezelfde projecten werden 97 sociale appartementen en 28 sociale woningen mogelijk gemaakt.

Qua financiering komt de verhouding van sociaal ten opzichte Vlabinvest neer op 125 sociale en 310 woonegelegenheden zuiver gefinancierd door Vlabinvest.

Qua type woonegelegenheid komt dat neer op 137 woningen en 298 appartementen. Eengezinswoningen maken bijna 32% uit van de gerealiseerde. Dit percentage is een kleine daling ten opzichte van de 40% eengezinswoningen eind 2008. De komende jaren zal dit percentage ongetwijfeld weer toenemen door de toegenomen aandacht voor eengezinswoningen in de toekomstige projecten. Dit is mogelijk gemaakt door het doorgedreven grondbeleid dat Vlabinvest de laatste jaren voerde.

Zulke eengezinswoningen zijn echter geen evidentie als in de begroting weinig middelen vrijgemaakt worden voor grondaankopen.

Uitgesplitst naar de verdeling van koop ten opzichte van huur, geeft dit het volgende beeld:

Van de woningen zijn er 39 verkocht en 98 verhuurd. Van de eengezinswoningen is dus bijna

29% verkocht terwijl 71% verhuurd wordt. Van de appartementen zijn er slechts 29 verkocht (10%) terwijl er 269 verhuurd (90%) worden.

Als je het patrimonium globaal beschouwt, is bijna 16% verkocht en wordt er 84% van de gefinancierde woonegelegenheden verhuurd. Ook dit houdt een kleine daling in van het percentage koopwoningen, doordat alle bijkomende 54 wooneenheden verhuurd worden. Niettemin zal de grondvoorraad in handen van Vlabinvest ertoe bijdragen dat in de toekomst meer aandacht besteed kan worden aan koopwoningen.

Vlabinvest heeft in het werkjaar 2010 zijn investeringsprogramma geactualiseerd en is erin geslaagd een aantal nieuwe projecten in de pijplijn op te nemen. Een toelichting hierbij krijgt u in de rubriek 'In de pijplijn'.

In het werkjaar 2010 zijn drie projecten in samenwerking met Vlabinvest gerealiseerd.



Het eerste is een huurproject in Asse, C. Van Malderenstraat, in samenwerking met de SHM Providentia. Naast de 10 sociale appartementen werden 9 Vlabinvest appartementen gerealiseerd.

Het tweede is in Zaventem, Elzenveld waar Vlabinvest samen met de SHM Elk Zijn Huis 14 bestaande appartementen heeft gekocht van de intercommunale Haviland waarvan er 6 werden gefinancierd met Vlabinvest middelen en 8 worden verhuurd onder het sociale stelsel.



Tot slot was er de samenwerking met de SHM Woonpunt-Zennevallei goed voor de realisatie van 21 huurappartementen. In Dworp, een deelgemeente van Beersel worden 11 appartementen onder de Vlabinvest-voorwaarden verhuurd terwijl de overige 10 appartementen verhuurd worden onder het sociaal huurstelsel.



In uitvoering

In 2010 waren zes projecten in uitvoering. In Grimbergen bouwt SHM Providentia 12 huurappartementen, project Koveris, in samenwerking met Vlabinvest. Vier appartementen zijn door Vlabinvest gefinancierd, terwijl er acht verhuurd worden onder het sociaal stelsel.



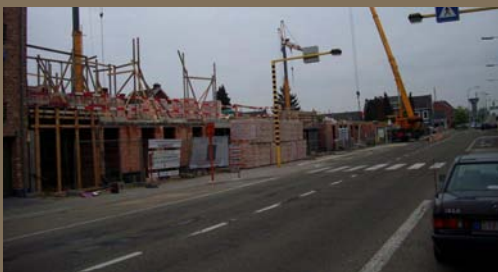
In Drogenbos bouwt de SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting in de Kuikenstraat 19 huurwoningen waarvan er 2 gefinancierd worden door Vlabinvest en 17 verhuurd zullen worden onder het sociaal stelsel.



In Sint-Pieters-Leeuw bouwt de SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting in de wijk Impeleer 12 woningen waarvan 3 koopwoningen gefinancierd door Vlabinvest.



In Kapelle-op-den-Bos, Verbindingsweg bouwt de SHM Providentia in samenwerking met Vlabinvest 19 appartementen waarvan er 6 gefinancierd worden door Vlabinvest.



In Vilvoorde, Houtemsesteenweg bouwt de SHM Inter-Vilvoordse 21 koopappartementen volledig gefinancierd door Vlabinvest.



In Wezembeek-Oppem in de J. Bausstraat bouwt de SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting 16 huurappartementen waarvan er twee gefinancierd worden door Vlabinvest.



Voor wat betreft de gemengde projecten, kunnen alle woonegelegenheden met toepassing van de bindingsvoorwaarden van Vlabinvest worden toegewezen.

In de pijplijn

Geplande projecten														
Gemeente	Project	I.s.m.	Vlabinvest				Sociaal				TOTAAL			
			App.		Won.		App.		Won.		App.		Won.	
			Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop
2011														
Tervuren	Kazerne Lempereur fase 1	SHM Elk zijn Huis	1				24				25			
Overijse	Drogenberg 1 (Beiershof)	SHM Providentia	8		12K		24				32		12K	
Vilvoorde	Star fase 1 (N. De Brouwerstr. - Guldenschaapstr.)	SHM Intervilvoordse		7				27				34		
Vilvoorde	Star fase 2 (N. De Brouwerstr. - Fr. Gelderstr.)	SHM Intervilvoordse		18								18		
Wemmel	de Limburg Stirumlaan	SHM Providentia	6				12				18			
Liedekerke	Monnikbos 1	SHM Providentia	6				18				24			
Vilvoorde	Mechelsesteenweg	SHM Intervilvoordse	4				9				13			
St-Genesius-Rode	Lindestraat	SHM Woonpunt Zennevallei	9								9			
St-Genesius-Rode	Lindestraat (1 commerciële ruimte)	SHM Woonpunt Zennevallei	1											
Hoellaart	H. Caronstraat	SHM Sint-Pieters-Leeuw	10				28				38			
Liedekerke	Oppestraat-Velodroomstraat	SHM Sint-Pieters-Leeuw	3		1		35		6		38		7	
Dilbeek	Wolseveld	SHM Sint-Pieters-Leeuw	2		3		14		9		16		12	
Beersel	Alsebergsesteenweg (Ten Broek Zone West)	SHM Zennevallei			6				40				46	
Zaventem	Elzenveld	Haviland	14											
Melsbroek	Kerkstraat	SHM Elk zijn Huis			2				6					
Beersel	Ten Broek Oost	SHM Woonpunt Zennevallei												
			77	25	8	4	164	27	46	15	213	52	46	19
2012														
Beersel	Alsebergsesteenweg (Ten Broek Zone Oost)	SHM Woonpunt Zennevallei				12							12	
Beersel	E. Debusscherstraat	SHM Woonpunt Zennevallei	12								12			
Halle	Heuvelpark (laatste fase) (Rodemem)	SHM Woonpunt Zennevallei			8	20							28	
Asse	Veldstraat (Relegem)	SHM Providentia	2				6				8			
Kampenhout	Tritsstraat-Molenveld	SHM St.-Pieters-Leeuw			3	2	34		16	25	34	19	27	
St-Pieters-Leeuw	Impeleer (fase 2)	SHM St.-Pieters-Leeuw			2		20		8	8	20	10	8	
Kraainem	Kruisveld	SHM Elk zijn Huis	16		4		12		6				38	
Machelen	Dr. A. Schweitzerstraat	SHM Intervilvoordse	15				25				20		10	
Overijse	Drogenberg 2 (Beiershof)	SHM Providentia				18							0	18
Kortenbergh	Gemeentehuisstraat	SHM Elk zijn Huis	3				5				8			
Bertem	Dottermanstraat (1 Block)	SHM Elk zijn Huis	6						8		6		8	
Wezembeek-Opem	Bergenveldstraat 1	SHM St.-Pieters-Leeuw			10				20				30	
Zaventem	Elzenveld	SHM Elk zijn Huis	14				30				44			
Pepingen	Bogaarden	SHM Woonpunt Zennevallei			15		10		5				15	
Beersel	Rijkswachtkazerne	SHM Woonpunt Zennevallei		5							5			
Machelen	Begoniagaarde 2	SHM Intervilvoordse			8				21	21			29	21
Linkebeek	Molenstraat	SHM Providentia	9				9				18			
Huldenberg	Priesterdelle	SHM Elk zijn Huis			10				10				20	
			77	5	60	52	151	0	94	54	175	0	179	114
2013														
Beersel	Blockbos	SHM Woonpunt Zennevallei				26			26				26	26
Beersel	Cartonnex (wolfabriek)	SHM Woonpunt Zennevallei			5		15				15		5	
Beersel	Vroenenbosstraat	SHM Woonpunt Zennevallei				15							15	
Halle	Arkenvest	SHM Woonpunt Zennevallei	17				0				17			
Kortenbergh	Vier Huizekens	SHM Elk zijn Huis												
Londerzeel	Kerkhofstraat	SHM Providentia	10		20	10			50	30	120			
Overijse	Drogenberg 3 (Beiershof)	SHM Providentia	8				20				28			
Overijse	Drogenberg 4 (Beiershof)	SHM Providentia	33				3				36			
Overijse	Drogenberg 5 (Beiershof)	SHM Providentia					40				40			
Overijse	Drogenberg 6 (Beiershof)	SHM Providentia			6								6	
Tervuren	Maesdelle	SHM Elk zijn Huis	50				110				160			
Londerzeel	Argo gronden	SHM Providentia												
Tervuren	Henri Van de Velde	SHM Elk zijn Huis												
Meise	Stationstraat	SHM Providentia	20				50				70			
Halle	Bergensesteenweg (Colruyt)	SHM Woonpunt Zennevallei	20				26				46			
Hoellaart	J. Denayerstraat	SHM St.-Pieters-Leeuw	4				4							
			200		31	51	188		76	30	416		37	39

Naast de projecten waarvan de effectieve bouwfase werd gestart, zijn er uiteraard een heel aantal projecten in ontwerp. De tabel op pagina 19 geeft een overzicht weer gegroepeerd op basis van het verwachte gunningsjaar der werken.

In totaal zullen over de werkjaren 2011 en 2012 diverse projecten opgestart worden die in totaal circa een 800 tal woonegelegenheden en 12 kavels zullen voorzien. Bovendien hoopt Vlabinvest in diezelfde periode 113 woonegelegenheden in faciliteitengemeenten aan te bieden. Zoals de tabel aantoont, wordt binnen elk project gestreefd naar een optimale sociale mix. Er wordt getracht een optimale opdeling te maken tussen enerzijds

sociale en Vlabinvest-woonegelegenheden en anderzijds is er aandacht voor de aard van de woonegelegenheden door te voorzien in een aanbod appartementen en woningen. Bovendien wordt er binnen sommige projecten een aantal koopwoonegelegenheden voorzien zodat zoveel mogelijk mensen hun gading kunnen vinden.

Voor het eerst zal binnen een project, met name langs de Drogenberg in Overijse, een aanbod worden gecreëerd van Vlabinvest-koopkavels. Op die manier wordt, naast appartementen en woningen die verhuurd of verkocht worden, aan de plaatselijke bevolking de mogelijkheid geboden een eigen woning te bouwen volgens de geldende verkavelingsvoorschriften.

Tot op heden gerealiseerde projecten

Gerealiseerde projecten														
Gemeente	Project	I.s.m.	Vlabinvest				Sociaal				TOTAAL			
			App.		Won.		App.		Won.		App.		Won.	
			Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop	Huur	Koop
Asse	Ter Heide	SHM Providentia			6			12					18	
	Van Malderenstraat	SHM Providentia	9				10						19	
			9		6		10		12				19	18
Hoeilaart	Mariën 1	Gemeente en SHM St-Pieters-Leeuw				6								6
	Mariën 2	Gemeente en SHM St-Pieters-Leeuw			5		6					6		5
	Overijsesteenweg 34	SHM St-Pieters-Leeuw	3				3					6		
			3		5	6	9					12		5
Machelen	Begoniagaarde 1	SHM Intervilvoordse				33								33
						33								33
Overijse	Depage - J. Lipsiusplein	SHM Providentia	8				9						17	
	St. Annastraat	SHM Providentia			7				3					10
			8		7		9		3				17	10
Sint-Genesius-Rode	Nieuwstraat	Haviland	13									13		
	Hof ten Hout	Haviland	5	29								5	29	
			18	29								18	29	
Tervuren	Waterhoen- & Tortelduiflaan (Moorsele)	SHM Elk Zijn Huis	30		39		5		8			35		47
	Lindeboomstraat	SHM Elk Zijn Huis	5									5		
	Casino - Peperstraat	SHM Elk Zijn Huis	7				6					13		
	Bosje - H Boulengerlaan	SHM Elk Zijn Huis	23				17					40		
			65		39		28		8			93		47
Vilvoorde	Lavendelveld	SHM Intervilvoordse	24				12					36		
			24				12					36		
Wemmel	A. Verhasselstraat	SHM Providentia	2		2							2		2
	Reigerslaan	SHM Providentia	4									4		
			6		2							6		2
Wezembeek-Oppem	Vosberg 1	SHM Elk Zijn Huis	14				7					21		
	Vosberg 2	SHM Elk Zijn Huis			8				5					13
			14		8		7		5			21		13
Huldenberg	Sint-Jansbergsteenweg (Loonbeek)	SHM Elk Zijn Huis	5		3							5		3
			5		3							5		3
Beersel	F. Walravensstraat (Lot)	SHM Zennevallei	3				4					7		
	Kerkstraat (Dworp)	SHM Zennevallei	11				10					21		
			14				14					28		
Zaventem	Elzenveld	SHM Elk Zijn Huis	6				8					14		
			6				8					14		
			172	29	70	39	97		28			269	29	98
			201		109		97		28			298		137
					310				125					435

Financiële situatie van het investeringsfonds

Evolutie financiële situatie boekjaar 2010

Na een eerder trage en moeizame start in de jaren negentig kon Vlabinvest in een hogere versneling geraken dank zij een structurele samenwerking met de sociale huisvestingssector, in casu de lokale SHM's, vanaf het begin van deze eeuw.

Mede door de zogenaamde 'gemengde projecten' (Vlabinvest- en sociale huur- en/of koopwoningen in één project) kon ook op de actieve samenwerking van vele gemeentebesturen gerekend worden, zowel voor sociale als Vlabinvest-huisvesting.

De voorbije jaren heeft Vlabinvest, verzekerd van een behoorlijke projectenportefeuille dank zij deze samenwerking, zich meer en meer gericht op zijn grondbeleidsfunctie. Vlabinvest probeert betaalbare bouwgronden van voldoende omvang te verwerven om deze gefaseerd, al dan niet in gemengde ontwikkelingen, aan te wenden. De grondvoorraad van de lokale SHM's was in vele gevallen vrij beperkt en er werd veeleer op geteerd dan aangevuld. Daarmee speelde Vlabinvest ook in op het nieuwe financieringssysteem voor sociale huur, dat minder gunstig is voor een strategische grondverwerving die slechts op (middel-)lange termijn bebouwbaar is.

De totale investeringen via kredietverleningen liep op tot 4,8 miljoen euro wat minder is dan de 6.3 miljoen euro van 2009 en minder is dan de

6,7 miljoen euro van 2008. De investeringen via kredietverleningen voor 2010 zijn wel meer dan de uitgevoerde investeringen in 2007 (3,8 miljoen euro) en 2006 (3,4 miljoen euro).

Naast kredietverleningen ter financiering van woongelegenheden, legt Vlabinvest zich ook uitdrukkelijk toe op strategische grondaankopen.

In 2010 gebeurde slechts één aankoop, ten belope van 1.127.186 euro. Het betreft enkele bebouwde percelen van in totaal 32 are 70 ca, gelegen te Bogaarden in Pepingen. Andere grondaankopen blijven uit wegens een ontoereikende begroting. Dit is ingegeven door de ESR-overwegingen van de Vlaamse overheid.

Zulke grondaankopen wegen, in tegenstelling tot de kredietverleningen¹, ESR-matig op de Vlaamse begroting, en om die reden werden die grondaankopen in het begrotingsvoorstel 2010 van Vlabinvest in 2009 vanuit het beleid sterk gereduceerd.

De aankopen vertonen niet steeds hetzelfde verloop. Sommige kennen vele perikelen en duren lang zodat ze soms jaren vergen en bijgevolg herhaald worden in de vastleggingen en begrotingen in verschillende opeenvolgende jaren.

Daartegenover worden bepaalde strategische grondaankopen gekenmerkt door een zekere ur-

¹. Voor kredietverleningen bestaat er immers een ESR-correctie.

Evolutie financiële situatie: prognose naar de toekomst

gentie en korte planningsfase. Deze opportuniteiten moeten binnen enkele maanden verworven worden, zo niet gaan ze verloren. In 2010 dienden verschillende van dergelijke grondaankopen zich aan, net als in 2009. De begroting werd tijdens de begrotingscontrole niet aangepast zodat Vlabinvest geen bijkomende aankopen meer kon doen in 2010.

De dynamiek, mede mogelijk gemaakt door de aanvullende regeringsverklaring van 18 mei 2005 die ten eerste het werkterrein uitbreidde tot heel Halle-Vilvoorde alsook Berthem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren, ten tweede voorkeepsrecht toekeende en ten derde bijkomende middelen ter beschikking stelde, dreigt evenwel abrupt stil te vallen.

De actuele begroting 2011 beperkt evenwel de financieringsmogelijkheden van Vlabinvest, opgedeeld in 1.161.000 euro voor grondverwervingen en 11.783.000 euro voor projectfinanciering.

		Geschatte evolutie inkomsten en uitgaven Vlabinvest periode 2011-2016 (in duizend euro)							
ESR-code	Omschrijving	BO 2011	BC 2011	Planning 2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Inkomsten incl. overschot vorig begrotingsjaar	28.233	28.715	28.715	26.083	25.980	20.116	20.616	32.942
	Inkomsten excl. overschot vorig begrotingsjaar	10.278	10.950	10.950	10.693	13.208	15.312	20.196	19.880
08.21	Overschot vorige begrotingsjaar	17.955	17.765	17.765	15.390	12.772	4.804	420	13.062
	Ontvangsten uit leningen (kapitaal en interesten)	1.266	1.938	1.938	1.681	4.196	6.300	11.184	10.868
86.20	- Kapitaalaflossingen	699	1.146	1.146	903	3.295	5.106	9.274	8.644
26.10	- Rente-ontvangsten	567	792	792	778	901	1.194	1.910	2.224
28.30	Huuropbrengsten van gronden (erfpacht)	24	24	24	24	24	24	24	24
76.32	Verkopen van gronden aan andere sectoren dan de overheid								
66.11	Investeringsdotatie vanwege Vlaamse Gewest als financiering van investering/kredietverlening	8.988	8.988	8.988	8.988	8.988	8.988	8.988	8.988
	Uitgaven incl. overdracht volgend begrotingsjaar	28.233	28.715	28.715	26.083	25.980	20.116	20.616	32.942
	Uitgaven excl. overdracht volgend begrotingsjaar	13.100	13.325	13.325	13.311	21.176	19.696	7.554	2.974
	Werkingsuitgaven = verbintenissen jaar van uitgave	218	381	381	185	183	186	189	192
12.11	- Algemene werkingskosten	11	16	16	16	11	11	11	11
12.21	- Algemene werkingskosten vergoed binnen de sector overheid	176	224	224	154	157	160	163	166
12.30	- Specifieke aankopen bij andere sectoren dan de overheid	21	131	131	5	5	5	5	5
12.40	- Specifieke aankopen binnen de sector overheid	9	9	9	9	9	9	9	9
12.50	- Indirecte belastingen betaald aan sub-sectoren van de overheid	1	1	1	1	1	1	1	1
43.40	- Inkomensoverdrachten aan de lokale overheden, aan instellingen zonder winstoogmerk die op lokaal gebied werkzaam zijn voor de overheid, dan wel door de overheid in overwegende mate worden gefinancierd								
51.22	Overige kapitaaloverdrachten aan privéondernemingen								
71.12	Investerings - aankopen onroerende goederen = verbintenissen jaar van uitgave	1.099	1.161	1.161	1.343	1.468	1.758	2.471	2.782
81.42	Deelnemingen in privé-ondernemingen								
81.21	Kredietverlening aan publiekrechtelijke kredietinstellingen	11.783	11.783	11.783	11.783	19.525	17.752	4.894	0
03.22	Saldo - over te dragen overschot of tekort naar volgend begrotingsjaar	15.133	15.390	15.390	12.772	4.804	420	13.062	29.968

Dit staat in schril contrast ten opzichte van voor 2011 geplande aankopen en mogelijke grondverwervingen ten belope van ruim 10 miljoen euro. Wat de financiering van woongelegenheden betreft, kan Vlabinvest projectintenties ten belope van 15.854.403 euro voorleggen.

Dit alles heeft voor gevolg dat er geen ruimte meer is voor nieuwe initiatieven, en maakt elke opportuniteitsverwerving, bv. via aanwending van het voorkeepsrecht, onmogelijk.

Onrechtstreeks blijft dit alles ook niet zonder gevolgen bij de partners van Vlabinvest en dan meer bepaald de gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen. Door het wegvallen van de kredietverlening door Vlabinvest dreigt de hele projectfinanciering niet meer sluitend te zijn waardoor hele sociale woonprojecten, medegefinancierd via andere financieringskanalen, in het gedrang komen.

2011: Hoop op grond(verwervings) fonds?

Om deze aankopen alsnog te mogen doen, is de eerste hoop van Vlabinvest gericht op het grondfonds. Op 21 januari 2011 heeft de Vlaamse regering 50 miljoen euro vrijgemaakt "voor de aankoop van bouwgronden in gemeenten en regio's met hoge grondprijzen. Op die manier kunnen belangrijke percelen versneld worden ingezet voor de bouw van sociale woningen, studentenkamers, zorgvoorzieningen en betaalbare privé-woningen."²

"Het nieuwe fonds zal een deel van de aangekochte gronden ter beschikking stellen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, die de grond pas later terugbetalen. "We nemen een belang-

rijke hinderpaal weg voor de bouw van nieuwe sociale woningen", zegt Van den Bossche. "Deze beslissing zal in belangrijke mate bijdragen om onze doelstelling om tegen 2020 onder meer 37.000 nieuwe sociale huurwoningen en 21.000 sociale koopwoningen te realiseren."

Daarnaast kan het fonds gronden doorverkopen aan pakweg universiteiten voor de bouw van studentenhuisvesting of aan zorginstellingen voor de bouw van bvb serviceflats. Een ander deel van de gronden kan ook aan privé-ontwikkelaars worden verkocht die ze, al dan niet met woningen, opnieuw op de markt kunnen brengen.

"Zo zorgen we voor een extra aanbod van betaalbare woningen in dure regio's", zegt Van den Bossche. "Bovendien kan een slimme verdeling van de aangekochte gronden tussen sociale woningen en andere vormen van huisvesting, zoals studentenkamers of gewone gezinswoningen, zorgen voor de juiste sociale mix. Dat is broodnodig voor de leefbaarheid van een buurt."

Het fonds kan ook een rol spelen in stadsvernieuwingsprojecten, door braakliggende percelen op te sporen en creatief te ontwikkelen. Een voorbeeld is de Vaartkom in Leuven, waar een groot stadsvernieuwingsproject in de steigers staat op de oude terreinen van AB Inbev. Een aantal percelen hebben nog geen bestemming gekregen, en daar zou het fonds bijvoorbeeld een rol in kunnen spelen door te zorgen voor een gemengde ontwikkeling met sociale woningen en andere vormen van huisvesting. Ook in de Vlaamse rand rond Brussel kan het fonds een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van betaalbare woongelegenheden.

2. *Persmededeling van de Vlaamse Regering van vrijdag 21 januari 2011.*

Ook Vlaams minister van Vlaamse Rand Geert BOURGEOIS is verheugd over deze beslissing: “De Vlaamse Rand wordt geconfronteerd met een ‘stadsvlucht’; het aanbod van woongelegenheden is zeer schaars, wat aanzienlijke stijgingen van de woning – en grondprijzen met zich mee brengt. Vlabinvest probeert dit verdringingseffect te verzachten en tegelijk zo bij te dragen aan het behoud van het Vlaamse karakter van de Rand door mensen uit deze streek in staat te stellen hier te blijven wonen.”

Daarvan zou 10 miljoen exclusief worden toegevoegd aan het werkgebied van Vlabinvest. Zoals hoger gesteld lenigt dit enkel de eerste nood. Uiteindelijk zal een oplossing gezocht moeten worden voor de structurele onderfinanciering op de Vlabinvest-begroting voor grondaankopen.

Ook wat kredietverleningen betreft draagt Vlabinvest de tol van het succes. Het groeiend aantal woonprojecten met sociaal karakter blijft niet zonder gevolgen voor het bedrag aan kredietverleningen om de bouwprojecten te financieren. De vastleggingsmachtigingen zullen het tempo van deze productietoename moeten kunnen volgen.

Wat na 2011?

Indien er geen perspectief op bijkomende middelen wordt geboden, zal Vlabinvest noodzakelijkerwijze alle nieuw initiatieven inzake grondaankopen en bouwfinancieringen moeten staken, enkel lopende financieringsengagementen kunnen worden uitgevoerd.

www.vlabinvest.be
vlabinvest@vmsw.be